

IL SALDO TASI: INQUADRAMENTO DEL TRIBUTO E MODALITÀ DI CALCOLO

di Laura Mazzola

Il tributo sui servizi indivisibili (TASI) è individuato quale primo componente relativo ai servizi (tra i quali, l'illuminazione pubblica, l'anagrafe e la manutenzione delle strade) della Iuc ed è dovuto, ai sensi dell'art. 1, commi 669 e ss., della Legge 27.12.2013, n. 147, da chiunque possieda o detenga, a qualsiasi titolo, fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, aree scoperte, nonché aree edificabili, a qualsiasi uso adibiti.

Soggetti passivi d'imposta

Sono soggetti passivi Tasi, come accennato, sia i possessori che i detentori dell'immobile.

In particolare per possesso si intende:

- il proprietario (per la quota di proprietà e non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario;
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- l'utilizzatore dell'immobile in *leasing*;
- il coniuge assegnatario della casa coniugale (in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio).

Diversamente, per detentore si intende:

- l'inquilino (se l'immobile è dato in locazione);
- il comodatario (se l'immobile è oggetto di comodato);

- l'affittuario (se l'immobile è oggetto di un contratto di affitto d'azienda).
 Pertanto, nel caso in cui l'unità immobiliare sia occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale, sia quest'ultimo che l'occupante risultano titolari di un'autonoma obbligazione tributaria.
 Nell'ipotesi, però, di detenzione temporanea di durata non superiore ai sei mesi nel corso dell'anno solare, il tributo rimane dovuto solo dal possessore, a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie, del fabbricato o dell'area.

SOGGETTI DEBITORI D'IMPOSTA E RESPONSABILI DEL VERSAMENTO		
SITUAZIONE IMMOBILE	POSSESSORE	DETENTORE
	"A"	"B"
Posseduto e detenuto da "A"	X	
Posseduto da "A" e detenuto da "B" per un periodo inferiore a 6 mesi	X	
Posseduto da "A" e detenuto da "B" per un periodo superiore a 6 mesi	X	X

In particolare, nell'ultimo caso, l'occupante deve versare il tributo nella misura compresa tra il 10% e il 30% del totale, in base a quanto stabilito con regolamento comunale.

Oggetto del tributo

In linea generale, l'imposta prevede la tassazione di tutti gli immobili.

In particolare, le tipologie di immobili sono le seguenti:

- fabbricati;
- aree edificabili.

Per espressa previsione del comma 669, dell'art. 1, della L. 147/2013, sono esclusi dal presupposto impositivo i terreni agricoli.

Inoltre, risultano destinatari dell'esenzione Tasi 2014 tutti gli immobili posseduti dallo Stato e dai relativi enti (Regioni, Province, Comuni, ecc.), oltre che gli immobili detenuti dal servizio sanitario nazionale (che però sono destinati in via esclusiva a compiti istituzionali).

Beneficiano inoltre di esenzione gli immobili destinati all'attività di culto e quelli per usi culturali, oltre che gli immobili della Santa Sede (in virtù dei patti lateranensi e del trattato internazionale firmato con la Città del Vaticano).

Base imponibile

La base imponibile della Tasi, ai sensi dell'art. 1, comma 675, della L. 147/2013, è la medesima prevista per l'applicazione dell'Imu.

Pertanto, per quanto concerne i fabbricati, la base imponibile è determinata moltiplicando la rendita catastale, vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposizione,

rivalutata del 5 per cento, per il moltiplicatore riportato nella tabella in corrispondenza delle specifica categoria.

MULTIPLICATORI IMU - TASI FABBRICATI	
CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE
A (escluso A/10) – C/2 – C/6 – C/7	160
B	140
C/3 – C/4 – C/5	140
D (escluso D/5)	65
A/10 – D/5	80
C/1	55

Diversamente, la base imponibile delle aree edificabili è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione.

Al valore ottenuto come descritto occorre, al fine di individuare il tributo da versare, applicare l'aliquota di riferimento, che può essere modificata con delibera comunale.

Aliquote

L'aliquota di base del tributo è stata fissata all'1 per mille, anche se i Comuni, previa delibera comunale, possono azzerare o aumentare l'aliquota fino ad un massimo del 2,5 per mille.

Il Comune, però, nell'aumentare l'aliquota della Tasi deve sottostare al vincolo imposto dall'art. 1, comma 677, della L. 147/2013, secondo il quale la somma della Tasi stessa e dell'Imu, per ciascuna tipologia di immobile, non può superare l'aliquota massima consentita per l'Imu.

ALIQUOTE TASI + IMU			
IMMOBILE	ALIQUOTA MASSIMA IMU	ALIQUOTA MASSIMA TASI	ALIQUOTA MASSIMA TASI + IMU
Abitazione principale (escluse A/1 – A/8 – A/9) e pertinenze	esente	0,25%	0,25%
Abitazione principale (A/1 – A/8 – A/9) e pertinenze	0,6%	0,25%	0,6%
Altro immobile abitativo e pertinenze	1,06%	0,25%	1,06%
Strumentale	1,06%	0,25%	1,06%
Categoria "D" (escluso D/10)	1,06%	0,25%	1,06%
Rurale strumentale	esente	0,1%	0,1%
Area edificabile	1,06%	0,25%	1,06%

Nota bene: Per l'anno 2014, i Comuni, nella determinazione dell'aliquota Tasi, possono superare i limiti stabiliti per un ammontare non superiore complessivamente allo 0,8 per mille, ai sensi dell'art. 1, del D.L. 6 marzo 2014, n. 16.

Ne discende che i Comuni non potranno elevare l'aliquota Imu e quella Tasi ai rispettivi livelli massimi, in quanto la sommatoria sarebbe superiore alla quota consentita.

Inoltre, è possibile prevedere, con regolamento di cui all'art. 52, del D.Lgs. 446/1997, riduzioni ed esenzioni nel caso di:

- abitazioni con un unico occupante;
- abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo;
- locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente;
- abitazioni occupate da soggetti che risiedono, o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno all'estero;
- fabbricati rurali ad uso abitativo;
- superfici eccedenti il normale rapporto tra produzione di rifiuti e superficie stessa.

Modalità di versamento

I versamenti della Tasi devono avvenire per mezzo del modello di versamento unitario (F24) con l'indicazione dei codici tributo relativi, ovvero tramite apposito bollettino postale.

CODICI TRIBUTI TASI		
IMMOBILE	CODICE	DESTINATARIO
Abitazione principale e pertinenze	3958	Comune
Fabbricato rurale ad uso strumentale	3959	Comune
Area fabbricabile	3960	Comune
Altri fabbricati	3961	Comune

In particolare, per quanto riguarda il modello F24, il contribuente può utilizzare:

- il modello "F24 *Ordinario*" (di cui ai provvedimenti del 12 aprile 2012, nn. 2012/53909 e 2012/53906, e del 19 giugno 2013, n. 2013/75075);

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI					TOTALE E				
IDENTIFICATIVO OPERAZIONE									
codice tributo/ codice comune	immo- bil. vari- ab.	Acc.	Saldo	importo tributo	importo tributo / mese rit.	importo di riferimen- to	importo a debito versati	importo a credito compensati	
debitore									
TOTALE							G	H	

- il modello "F24 *Semplificato*" (di cui ai provvedimenti del 25 maggio 2012, n. 2012/74461, e del 19 giugno 2013, n. 2013/75075).

MOTIVO DEL PAGAMENTO				IDENTIFICATIVO OPERAZIONE								
Sezione	cod. tributo	cod. tra. es. lo	travv.	Immob. var. nat.	acc.	saldo	imm. Immob.	relazione/ mese r.f.	giorno di riferimento	data es. tra.	Importo da debito versati	Importo a credito compensati
SALDO FINALE											EURO	+

COPIA PER IL SOGGETTO CHE EFFETTUA IL V

- il bollettino postale compilabile manualmente presso gli uffici postali, ovvero tramite il servizio telematico gestito da “Poste Italiane SpA”, previsto ai sensi del D.M. 23 maggio 2014.

<p>CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuto di Versamento BancoPosta</p> <p>€ sul C/c.n. 1017381649 di Euro XX.XXX.XXX,XX</p> <p>INTESTATO A PAGAMENTO TASI</p> <p>Codice Catastale XXXX Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX Nome e Cognome/Ragione Sociale XXXXX XXXXX data di nascita sesso (M o F) Comune di nascita Prov. Nasc. XXXXX/XXXX X XXXXXXXXXX XX</p> <p>Rev. Immobili versati XXXX Abbon. Principale XX X.XXX.XXX,XX XXXX Fabbricati rurali XX X.XXX.XXX,XX XXXX Aree fabbricabili XX X.XXX.XXX,XX XXXX Altri fabbricati XX X.XXX.XXX,XX Perazione per fabbricazione principale X.XXX.XXX,XX</p> <p>BOLO DELL'UFFICIO POSTALE</p> 	<p>CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuto di Accredito BancoPosta</p> <p>€ sul C/c.n. 1017381649 di Euro XX.XXX.XXX,XX</p> <p>TD 896</p> <p>INTESTATO A PAGAMENTO TASI</p> <p>Codice Catastale XXXX data di nascita sesso (M o F) XXXXX/XXXX X Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX Comune di nascita Prov. Nasc. XXXXXXXXXX XX Nome e Cognome/Ragione Sociale XXXXX XXXXX</p> <p>Rev. Immobili versati XXXX Abbon. Principale XX X.XXX.XXX,XX XXXX Fabbricati rurali XX X.XXX.XXX,XX XXXX Aree fabbricabili XX X.XXX.XXX,XX XXXX Altri fabbricati XX X.XXX.XXX,XX Perazione per fabbricazione principale X.XXX.XXX,XX</p> <p>BOLO DELL'UFFICIO POSTALE codice cliente</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX+XX> 001017381649< 896></p>
---	--

Ogni Comune ha facoltà di determinare per il singolo tributo di propria competenza l'importo minimo al di sotto del quale il contribuente non è tenuto ad effettuare il versamento.

In ogni caso il limite minimo, riferito all'imposta complessivamente dovuta per tutti gli immobili situati nello stesso Comune, non deve essere inferiore a 12 euro (art. 25 della Legge 27 dicembre 2002, n. 289).

www.commercialistatelematico.com

E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro. Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

Scadenze

Il versamento della Tasi, per l'anno d'imposta 2014, deve essere effettuato, come disposto dall'articolo 1, D.L. 9 giugno 2014, n. 88, entro le seguenti scadenze:

- la prima rata in acconto (pari al 50 per cento dell'imposta calcolata in base alle deliberazioni di approvazione delle aliquote e delle detrazioni inviate dai Comuni, esclusivamente in via telematica, entro il 23 maggio 2014, mediante inserimento del testo delle stesse nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale e pubblicate nel sito informatico alla data del 31 maggio 2014) doveva essere versata entro il 16 giugno 2014, ovvero entro il 16 ottobre 2014 (in base alle deliberazioni di approvazione delle aliquote e delle detrazioni, nonché dei regolamenti inviati dai Comuni, esclusivamente in via telematica, entro il 10 settembre 2014, mediante inserimento del testo delle stesse nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale e pubblicate nel sito informatico alla data del 18 settembre 2014);
- la seconda rata a saldo (ovvero il versamento in un'unica soluzione nell'ipotesi di mancato invio delle deliberazioni entro il predetto termine del 10 settembre 2014) dovrà essere versata entro il 16 dicembre 2014.

RIEPILOGO SCADENZE TASI	
PRIMA RATA - ACCONTO	SECONDA O UNICA RATA - SALDO
16 GIUGNO – 16 OTTOBRE*	16 DICEMBRE

* Scadenza individuabile in base alla data di deliberazione e pubblicazione delle aliquote da parte del Comune di ubicazione dell'immobile.

Esempi di calcolo

Di seguito si propongono alcuni esempi di calcolo in vista del versamento del saldo Tasi.

Esempio 1

Determinazione del saldo Tasi sull'abitazione principale (A/2) posseduta al 100 per cento

Rossi Luca possiede un'abitazione principale classificata A/2, e relativa pertinenza, con rendita catastale pari a 1.000 euro totali. Il Comune ha deliberato l'aumento dell'aliquota Tasi dell'1,0 per mille (passando quindi dall'1,0 al 2,0 per mille).

CALCOLO IMU ANNUA - ABITAZIONE PRINCIPALE (A/2)		
Rendita catastale abitazione principale e pertinenza		1.000,00 euro
Rendita catastale rivalutata (5%)	1.000,00 x 1,05	1.050,00 euro
Moltiplicatore fabbricati	160	
Base imponibile Tasi	1.050,00 x 160	168.000
Aliquota Tasi approvata su abitazione principale	0,2%	
Tasi annua - Abitazione principale	168.000 x 0,2%	336,00 euro

TASI DA VERSARE A SALDO ENTRO IL 16 DICEMBRE 2014 - ABITAZIONE PRINCIPALE (A/2)	
Tasi annua netta	336,00 euro
(-) Tributo versato in acconto (prima rata)	168,00 euro
Tasi da versare a saldo (seconda rata)	168,00 euro

Il tributo dovrà essere versato utilizzando il codice "3958".

Nota bene: Si ricorda che sulle abitazioni principali, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, non è dovuta l'Imu, ai sensi dell'art. 13, comma 2, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 rivisitato.

Esempio 2

Determinazione del saldo Tasi sull'abitazione principale (A/1) posseduta al 100 per cento

Rossi Laura possiede un'abitazione principale classificata A/1, e relativa pertinenza, con rendita catastale pari a 1.500 euro totali. Il Comune ha deliberato l'aliquota Tasi di base (1,0 per mille).

CALCOLO TASI ANNUA - ABITAZIONE PRINCIPALE (A/1)		
Rendita catastale abitazione principale e pertinenza		1.500,00 euro
Rendita catastale rivalutata (5%)	1.500,00 x 1,05	1.575,00 euro
Moltiplicatore fabbricati	160	
Base imponibile Tasi	1.575,00 x 160	252.000
Aliquota Tasi approvata su abitazione principale	0,1%	
Tasi annua - Abitazione principale	252.000 x 0,1%	252,00 euro

TASI DA VERSARE A SALDO ENTRO IL 16 DICEMBRE 2014 - ABITAZIONE PRINCIPALE (A/1)	
Tasi annua netta	52,00 euro
(-) Tributo versato in acconto (prima rata)	26,00 euro
Tasi da versare a saldo (seconda rata)	26,00 euro

Il tributo dovrà essere versato utilizzando il codice "3958".

Nota bene: Si ricorda che sulle abitazioni principali di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, è dovuta anche l'Imu.

Esempio 3

Determinazione del saldo Tasi su un ufficio posseduto al 50 per cento

Verdi Lucia possiede un ufficio classificata A/10 con rendita catastale pari a 1.000 euro. Il Comune ha deliberato un aumento di aliquota Tasi pari all'1 per mille (passando quindi dall'1,0 al 2,0 per mille).

CALCOLO TASI ANNUA – ALTRO FABBRICATO (A/10)		
Rendita catastale altro fabbricato		1.000,00 euro
Rendita catastale rivalutata (5%)	1.000,00 x 1,05	1.050,00 euro
Moltiplicatore fabbricati	80	
Base imponibile Tasi	1.050,00 x 80	84.000
Aliquota Tasi approvata su altri fabbricati	0,2%	
Tasi annua – Altro fabbricato	84.000 x 0,2%	168,00 euro

TASI DA VERSARE A SALDO ENTRO IL 16 DICEMBRE 2014 – ALTRO FABBRICATO (A/10)	
Tasi annua	168,00 euro
Tasi annua con possesso al 50%	84,00 euro
(-) Tributo versato in acconto (prima rata)	42,00 euro
Tasi da versare a saldo (seconda rata)	42,00 euro

Il tributo dovrà essere versato utilizzando il codice “3961”.

Esempio 4

Determinazione del saldo Tasi su fabbricato ad uso produttivo posseduto al 100%

Bianchi Marco possiede un immobile ad uso produttivo classificato D/1 con rendita catastale pari a 800 euro.

Il Comune ha deliberato l'aumento dell'aliquota Tasi dell'1 per mille (passando quindi dall'1,0 al 2,0 per mille).

CALCOLO TASI ANNUA - FABBRICATO A USO PRODUTTIVO (D/1)		
Rendita catastale fabbricato a uso produttivo		800,00 euro
Rendita catastale rivalutata (5%)	800,00 x 1,05	840,00 euro
Moltiplicatore fabbricati gruppo “D” (escluso “D/5”)	65	
Base imponibile Tasi	840,00 x 65	54.600
Aliquota Tasi approvata su fabbricati a uso produttivo	0,2%	
Tasi annua - Fabbricato a uso produttivo	54.600 x 0,2%	109,20 euro

TASI DA VERSARE A SALDO ENTRO IL 16 DICEMBRE 2014 - FABBRICATO (D/1)	
Tasi annua	109,20 euro
(-) Tributo versato in acconto (prima rata)	55,00 euro
Tasi da versare a saldo (seconda rata)	54,20 euro (arrotondato 54)

Il tributo dovrà essere versato utilizzando il codice “3961”.

Esempio 5

Determinazione del saldo Tasi su area edificabile posseduta al 100%

Rossi Luca possiede un'area fabbricabile di 1.000 mq (rendita catastale pari a 100 euro/mq).

Il Comune ha approvato un'aliquota Tasi pari allo 0,75 per mille.

CALCOLO TASI ANNUA – AREA FABBRICABILE		
Rendita catastale area edificabile		100.000,00 euro
Aliquota Tasi approvata su aree edificabili	0,075%	
Tasi annua - Area fabbricabile	100.000 x 0,75%	75,00 euro

TASI DA VERSARE A SALDO ENTRO IL 16 DICEMBRE 2014 – AREA FABBRICABILE	
Tasi annua	75,00 euro
(-) Tributo versato in acconto (prima rata)	38,00 euro
Tasi da versare a saldo (seconda rata)	37,00 euro

Il tributo dovrà essere versato utilizzando il codice “3960”.

Esempio 6

Determinazione del saldo Tasi su immobile abitativo dato in locazione

Rossi Laura è proprietaria di un immobile abitativo, di categoria catastale A/2 con rendita pari a 800 euro, dato in locazione a Rossi Luca.

Il Comune ha deliberato l'aumento dell'aliquota Tasi dell'1 per mille (passando quindi dall'1,0 al 2,0 per mille) ed un carico del tributo sull'utilizzatore pari al 10 per cento.

CALCOLO TASI ANNUA – ABITAZIONE IN LOCAZIONE (A/2)		
Rendita catastale abitazione		800,00 euro
Rendita catastale rivalutata (5%)	800,00 x 1,05	840,00 euro
Moltiplicatore fabbricati	160	
Base imponibile Tasi	840,00 x 160	134.400
Aliquota Tasi approvata su abitazioni	0,2%	
Tasi annua - Abitazioni	134.400 x 0,2%	268,80 euro

TASI DA VERSARE A SALDO ENTRO IL 16 DICEMBRE 2014 - PROPRIETARIO		
Tasi annua		268,80 euro
Tasi a carico del proprietario	268,80 x 90%	241,92 euro
(-) Tributo versato in acconto (prima rata)		121,00 euro
Tasi da versare a saldo (seconda rata) - Proprietario		120,92 euro (arrotondato 121)

TASI DA VERSARE A SALDO ENTRO IL 16 DICEMBRE 2014 – LOCATARIO		
Tasi annua		268,80 euro
Tasi a carico del locatario	268,80 x 10%	26,88 euro
(-) Tributo versato in acconto (prima rata)		13,00 euro
Tasi da versare a saldo (seconda rata) - Locatario		13,88 euro (arrotondato 14)

Il tributo dovrà essere versato, con due distinti modelli di pagamento intestati al proprietario (Rossi Laura) ed al locatario (Rossi Luca), utilizzando per entrambi il codice "3961".

3 dicembre 2014

Laura Mazzola